quoi de neuf ?



Bulletin de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm - n°38 du 7 septembre 2005

L'agenda

> 20-22 sept. : Congrès Hlm à Nantes

> 21 sept. : soirée des coopératives d'Hlm

> 20 oct. : Conseil fédéral

> 21-23 nov. : Congrès des maires (Paris)

> 28-30 nov. : séminaire des administrateurs

> 8 déc. : Conseil fédéral

> 11-13 janv. : rencontre des directeurs

A noter

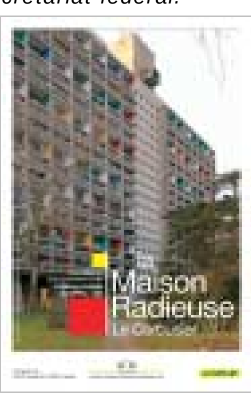
Le Congrès Hlm de Nantes

La Fédération sera présente au Congrès Hlm de Nantes, du 20 au 22 septembre. Son stand se situe dans le hall 3, à proximité de l'entrée de la salle plénière.

L'affiche éditée spécialement pour l'occasion, avec le concours de La Poste, a pour thème la Maison radieuse de Rezé-les-Nantes, édifiée il y a 50 ans par une coopérative d'Hlm.

En prélude à la traditionnelle soirée des coopératives, une visite de cette opération exemplaire sera organisée, en présence du directeur ayant suivi sa construction.

Renseignement et inscription auprès du secrétariat fédéral.



L'évènement

Pour une autre politique du logement

Les évènements dramatiques de ces derniers jours ont jeté une lumière crue sur la situation sans appel que connaît le secteur du logement en France. Qu'il s'agisse du logement des plus démunis, des immigrés mais aussi tout simplement des ménages modestes, nous devons admettre que nous sommes à des lustres de ce qu'un pays riche comme le nôtre peut et doit faire pour répondre aux besoins et aux attentes de ses citoyens. Rien ne serait pire que de se résigner, de demeurer indifférents devant des problèmes qui mettent en cause l'idée que nous nous faisons de notre modèle social. D'abord parce qu'il est inacceptable que demeurent tant de problèmes qui touchent quotidiennement tant de monde. Ensuite parce que là se joue la crédibilité, en particulier pour les jeunes, du projet Républicain : égalité et universalité des droits, mixité sociale et vivre ensemble, mutualisation des risques et dignité des conditions de vie….

Alors, il est grand temps que la puissance publique intervienne pour changer la donne. L'ampleur des problèmes exige, en fait, une politique radicalement différente. La dernière grande réforme structurelle date des années 70 et fut très marquée par une logique libérale qui montre aujourd'hui ses limites, ses dangers et son incapacité à répondre aux besoins et aux attentes de la population.

La construction locative sociale est à encourager fortement : c'est plus de 120000 logements locatifs Hlm qui devraient être réalisés chaque année. Dans un livre qui sort à la rentrée je fais des propositions que je mets en débat avec l'ensemble des acteurs et particulièrement mes collègues du mouvement coopératif. Je propose de mettre en place une nouvelle méthode de financements des opérations Hlm, simple, mieux subventionnée, permettant d'agir vite. Le système devrait être à guichet ouvert et être basé sur la confiance a priori et le contrôle a posteriori. Parallèlement, levons les autres obstacles qui gênent le mouvement Hlm pour construire : un raccourcissement des délais, un durcissement des contraintes et des sanctions, une pondération de la prise en compte des différentes formes de logements locatifs sociaux sont devenus indispensables pour la réalisation des 20% de logements sociaux dans toutes les communes urbaines. Et là où les collectivités sont hésitantes, voire défaillantes il faut permettre à l'Etat d'agir.

Pour ce qui concerne plus spécifiquement l'action de nos coopératives d'Hlm, il est indispensable à mon sens que l'accession sociale puisse bénéficier d'un nouveau financement, en particulier par la création d'une prime de démarrage ainsi que des avantages fiscaux, comparable au locatif social (TVA à 5,5%, exonération de la taxe sur le foncier bâti) afin de redonner massivement aux couches populaires la possibilité réelle de devenir propriétaire de leur habitation comme ce fut le cas dans les années 60 et 70. Ce dispositif doit être lié à un souci d'urbanité afin de mieux orienter notre urbanisme et de lutter contre le mitage et toutes ses conséquences à long terme.

Voici deux pistes que je soumets au débat. Je n'oublierai pas la contribution spécifique de notre Fédération sur la mobilisation du foncier en faveur de l'habitat social. L'ouvrage que nous avons édité sur le sujet l'année dernière continue à faire référence et nous avons toutes les raisons d'être fiers d'avoir su prendre l'initiative sur ce sujet crucial.

Nos coopératives sont désormais, pour la plupart, en ordre de bataille. Le Projet fédéral que nous avons collectivement approuvé en septembre 2001 produit ses effets sur le terrain et témoigne du dynamisme retrouvé de notre Mouvement. Aujourd'hui, nous devons nous mobiliser pour faire avancer la cause du logement pour tous.

Marie-Noëlle LIENEMANN
Présidente de la FNSCHLM

Formations

Le management des équipes commerciales

La forte croissance de l'activité commerciale des coopératives, ajoutée à l'augmentation des effectifs conduit le responsable commercial à développer et professionnaliser ses pratiques. Cette session de deux jours organisée à Paris les 5 et 6 décembre s'attachera à donner aux responsables commerciaux les outils et méthodes pour mieux structurer l'action de leurs commerciaux.
Renseignement et inscription : A.RE.COOP. (Christine Herbin – 01 40 75 68 60)

Le Guide de la formation professionnelle continue

Ce nouveau guide Arecoop présente de manière didactique et pratique l'ensemble des outils de la formation : DIF, CIF, VAE, plan de formation…

A commander sur Internet ou auprès d'A.RE.COOP. (Christine Herbin – 01 40 75 68 60)

Nouveau sur le site

La solution coopérative

Plafonds PAS : une réforme en trompe l'œil

Projet de décret sur les marchés privés Hlm

Projet d'instruction fiscale applicable aux Hlm

L'espace pro

Coop Option v4.4

Précisions sur les règles comptables en copropriété

La base documentaire

Rapport Loloum sur les modes de coopération entre organismes d'Hlm

Rapport d'activité de l'Anru

Rapport 2004 de la Miilos

Bilan du PTZ en 2004

Pour recevoir tous les lundis dans votre boite mél la liste des nouveaux documents mis en ligne sur notre site internet, inscrivez-vous à notre **liste de diffusion** sur www.hlm.coop.

Le point sur…

La fiscalité des organismes d'Hlm

L'article 96 de la loi de finances pour 2004 modifie profondément le régime fiscal des organismes d'Hlm puisque ceux-ci sont désormais exonérés d'impôt sur les sociétés non pas du fait de leur statut d'organisme d'Hlm mais pour leurs seules activités qui entrent dans le champ du service d'intérêt général défini par l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation.

L'entrée en vigueur de cette réforme est prévue pour le 1er janvier 2006. La Direction de la législation fiscale du ministère des finances a communiqué le 30 juin à l'Union sociale pour l'habitat un projet d'instruction fiscale, élément indispensable pour son application.

Le projet a déjà fait l'objet d'une concertation entre les administrations des finances et du logement mais était pour la première fois soumis au secteur Hlm. Le projet précise en particulier les points suivants :

- en locatif, en l'absence de convention globale de patrimoine, est concerné par l'exonération d'impôt sur les sociétés l'ensemble des logements conventionnés jusqu'au PLS. Lorsque la part des logements PLI ne dépasse pas 10% des logements gérés par l'organisme, ils restent inclus dans le périmètre exonéré jusqu'au 31 décembre 2009. Lorsqu'il existe une convention globale de patrimoine, l'ensemble des logements gérés est concerné, y compris les logements PLI si ceux-ci ne dépassent pas 10% du total des logements gérés. Dans ce cadre, sont exonérées les activités concourant à la réalisation du service d'intérêt général (construction, acquisition, amélioration, attribution, gestion).
- en accession, sont exonérés les opérations assorties de garanties pour l'accédant ou les opérations soumises à des plafonds de ressources. En l'absence de sécurisation, seront exonérées les opérations dont la proportion d'acquéreur ayant des revenus supérieurs aux plafonds PLS mais inférieurs aux plafonds PLI ne dépasse pas 10%.

Le projet d'instruction aborde également les services accessoires aux opérations, les prestations de services pour le compte de tiers non-hlm ainsi que les modalités d'application de l'exonération (création d'un secteur taxable, bilan fiscal de départ…).

Le Conseil fédéral a pris connaissance de ce projet lors de sa réunion du 30 juin.

Au vu de l'architecture du projet, il a souhaité saisir les deux ministres concernés de plusieurs points, et en particulier de ceux-ci :

- l'ensemble des modes d'intervention en accession doit être concerné par l'exonération (vefa directe, sci, sccc, ccmi, cps…),
- la gestion de syndic devrait de même être exonérée, ainsi que les interventions réalisées sur les copropriétés dégradées.

Lors d'une rencontre avec Jean-Louis Borloo le 28 juillet, Marie-Noëlle Lienemann lui a rappelé la volonté des coopératives d'Hlm d'inscrire leurs activités dans le cadre du service d'intérêt général défini par la loi. Jean-Louis Borloo a indiqué que le projet devait pouvoir évoluer dans un sens plus conforme aux missions des organismes d'Hlm.

En l'état, il n'existe aucune certitude sur l'entrée en vigueur au 1er janvier 2006 du nouveau régime fiscal.

Retrouvez le projet d'instruction fiscale ainsi qu'un forum de discussions lié sur le site internet (La solution coopérative > Coop mode d'emploi)